



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 10/06/2026 2:12:48 p. m.

Salida VUR No: 26-3-14462

Concepto: 263362

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

10 JUN 2026

Señores:

SOLUCIONES ESTRUCTURALES "SOLEST" S.A.S.

fealdana1659@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-3362**

Respetado Señor:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el predio presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 104 A 23 G 50

CHIP: AAA0077XRWF

LOCALIDAD: FONTIBON

URBANIZACIÓN: DESARROLLO LA CABAÑA FONTIBON

UPL: FONTIBON

Decreto: 555 de 2021

Área de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)

Sistema de Movilidad:

Sin frente o costado a Malla Vial Arterial
Construida o Malla Vial Intermedia.

Tratamiento: Renovación (R)

Por otro lado, el predio se encuentra en zona de influencia **directa** e **indirecta** aeroportuaria del aeropuerto el Dorado.

Finalmente, el predio hace parte de forma parcial de la franja de 38.5 m y de forma parcial de la franja de 38.6 m a 63.7m, ambas franjas tomadas de lado a lado desde el eje central de la tubería para el transporte de hidrocarburos por ductos denominados "Jetducto Puente Aranda – El Dorado y Poliducto Mansilla-Puente Aranda". Al respecto, se deberá cumplir con los lineamientos, restricciones y condicionamientos que en materia de riesgo de origen tecnológico deben ser tenidos en cuenta para desarrollo, construcción u operación de proyectos urbanísticos o de infraestructura localizados en cercanía a los sistemas de transporte de hidrocarburos.

En este sentido, el Anexo 1 de la Resolución 375 del 11 de septiembre de 2023 "Por medio de la cual se adoptan los lineamientos, condicionamientos y restricciones que en materia de riesgo de origen tecnológico deben ser tenidos en cuenta para el desarrollo, construcción u operación de proyectos urbanísticos o de infraestructura localizados en cercanía a sistemas de transporte de hidrocarburos por los ductos denominados "Jetducto Puente Aranda - El Dorado" y "Poliducto Mansilla-Puente Aranda" y se dictan otras disposiciones", establece sobre los mencionados lineamientos, restricciones y condicionamientos, lo siguiente:

"LINEAMIENTOS FRENTE A PROYECTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA

De acuerdo con los análisis de riesgo, llevados a cabo por el responsable de los Sistemas de Transporte de Hidrocarburos por los ductos denominados "POLIDUCTO MANSILLA-PUENTE ARANDA" que se enfocaron en la estimación del riesgo individual en términos de fatalidades esperadas en un año tanto para cada uno de los escenarios, como combinado para la sumatoria de todos los escenarios planteados. Los riesgos individuales fueron evaluados teniendo en cuenta el riesgo que corre una persona en una situación dada dentro o fuera de la instalación considerada determinando las lesiones fatales esperadas a un individuo dada la falla a una distancia específica del fenómeno adverso (incendio, explosión, etc.), por la probabilidad de falla del ducto y la probabilidad de ocurrencia del evento adverso al año.

A partir de esta evaluación se definieron las curvas de riesgo constante o isocontornos, contemplando cada uno de los escenarios de riesgo individual, es decir tanto los simples como el o los combinados.

En términos de riesgo individual, bien sea por el análisis de cada uno de los sucesos adversos posibles o por producto de la sumatoria de todos los sucesos con origen en el sistema de transporte, se establecen los siguientes límites para desarrollo, construcción y operación de Proyectos Urbanísticos:

- Límite de Riesgo Tolerable de un Suceso Adverso (Simple): 1x10⁻⁵ Fallecimientos/Año.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



- Límite de Riesgo Aceptable de un Suceso Adverso (Simple): 1x1 Q- 6 Fallecimientos/Año.
- Límite de Riesgo Tolerable de la Sumatoria de Todos los Sucesos Adversos (Combinado): 5 x10-5 Fallecimientos/Año
- Límite de Riesgo Aceptable de La Sumatoria de Todos Los Sucesos Adverso (Combinado): 1 x10-5 Fallecimientos/Año
- Zona Intermedia Entre Riesgo Aceptable y Riesgo Tolerable: Admisible sin medidas de intervención solo para el caso de desarrollos de infraestructura llevados a cabo antes de la aplicación de estos límites de aceptabilidad (año 2022), para el caso de los futuros desarrollos, se deben desarrollar análisis beneficio-costos de adoptar medidas de prevención y mitigación.

A partir de lo anterior se establece que:

RESTRICCIÓN AL USO DEL SUELO:

Corresponde a la porción de suelo delimitada dentro del isocontorno de 1×10^{-5} Fallecimientos/Año incluidos en el Mapa 1. "Isocontornos del Sistema de Transporte de Hidrocarburos por los ductos denominados "JETDUCTO PUENTE ARANDA - EL DORADO" Y "POLIDUCTO MANSILLA-PUENTE ARANDA". Este isocontorno corresponde a una franja de 38.5 m a lado y lado desde el eje central de la tubería, y en la cual no deberá desarrollarse ningún tipo de proyecto nuevo de desarrollo y/o renovación urbana, así como de infraestructura que requieran licencia de urbanización y construcción en donde las personas residan o permanezcan constante o de forma permanente. Lo anterior, debido a las condiciones de amenaza y riesgo de origen tecnológico inaceptables que se encuentran asociadas a la franja de isocontorno, por el alto número de fallecidos por cada año, en caso de que llegase a ocurrir la materialización del riesgo. Ejemplo vivienda e infraestructura de comercio en zona de riesgo individual inaceptable.

Esta restricción corresponde únicamente a nuevos proyectos que requieran de licencia urbanización para el tratamiento de desarrollos, así como licencias urbanísticas y construcción, para el tratamiento de renovación urbana. De igual forma, para las entidades públicas y privadas que actualmente desarrollen actividades de prestación de servicios públicos y/o que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre debido a eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional, dentro de esta franja delimitada y en los barrios legalizados o urbanizaciones existentes afectados por el corredor de la infraestructura del sistema de transporte de hidrocarburos por ductos, deberán cumplir con lo establecido dentro del Decreto 2157 de 2017 y entregar su Plan de Gestión del Riesgo y Desastres de las Entidades Públicas y Privadas ante el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Desastres - IDIGER, como ente territorial y coordinador del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido al artículo 2 de la Ley 1523 de 2012, el cual reza:

"La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano.

En cumplimiento de esta responsabilidad, las entidades públicas, privadas y comunitarias desarrollarán y ejecutarán los procesos de gestión del riesgo, entendiéndose: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Por su parte, /os habitantes del territorio nacional, corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto para las autoridades.

CONDICIONAMIENTO AL USO DEL SUELO:

Corresponde a la porción de suelo entre el isocontorno de 1×10^{-6} Fallecimientos/Año y el isocontorno de 1×10^{-5} Fallecimientos/Año delimitados en el Mapa 1. isocontornos del Sistema de Transporte de Hidrocarburos por los ductos denominados "JETDUCTO PUENTE ARANDA - EL DORADO" Y "POLIDUCTO MANSILLA-PUENTE ARANDA", correspondiente a las zonas ubicadas entre los 38.6 m y 63.7 m a lado y lado desde el eje de la tubería. En este nivel de riesgo se recomiendan desarrollos en donde no haya presencia constante del público y que correspondan a zonas donde no existan restricciones en la salida del público; adicionalmente se recomiendan desarrollos que no generen aglomeración de personas en un lapso de tiempo determinado. La restricción y condicionamiento al uso del suelo igualmente se debe aplicar para espacios reglamentados dentro del artículo 243 del decreto 555 de 2021, en especial los espacios en donde las personas no permanezcan constantemente y que corresponda a zonas donde no presenten restricciones en la salida del público.

Teniendo en cuenta lo anterior, se establece que para poder reducir el nivel de amenaza y riesgo hasta los criterios aceptables en la Resolución 0559 de 2022, tanto para las zonas condicionadas, los interesados en el desarrollo de nuevos proyectos que requieran de licencia urbanización para el tratamiento de desarrollos, así como licencias urbanísticas y de construcción, para el tratamiento de renovación urbana, deberán dar cumplimiento de lo expuesto en el Decreto 2157 de 2017, reglamentario del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, para lo cual el responsable del desarrollo debe realizar el respectivo Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

Privadas (PGRDEPP), como mecanismo para la planeación de la gestión del riesgo de desastres de su proyecto y una vez implementado se podrá adelantar cualquier tipo de desarrollo constructivo relacionado con recintos o edificaciones donde las personas residan o permanezcan constantemente, siempre y cuando se garantice la reducción del nivel de amenaza y riesgo hasta los criterios aceptables.

Dentro de las áreas establecidas para actuaciones estratégicas y planes parciales aforentes al área dentro de los isocontornos, se requerirán medidas de análisis, reducción del riesgo y manejo de emergencias para proyectos que requieran de licencia urbanización para el tratamiento de desarrollo, así como licencias urbanísticas y construcción, para el tratamiento de renovación urbana, ante el IDIGER."

(Sublineas fuera de texto)

USO SOBRE LAS ZONAS UBICADAS ENTRE LOS 38.6 m y 63.7 m A LADO Y LADO DESDE EL EJE DE LA TUBERÍA QUE TRANSPORTA HIDROCARBUROS DE LOS DUCTOS DENOMINADOS "JETDUCTO MANSILLA – PUENTE ARANDA"

Los usos del suelo permitidos en el **ÁREA DE ACTIVIDAD DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL (PERMITIDO MEDIANTE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DE SUELOS EN ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL)	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	R 18, 23, 25
		MA1 MA8
Ver Decreto 626 de 2023 ¹ Ver Resolución 1399 de 2024 ² Se deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por el Decreto Distrital 099 de 2024.	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)	R 1, 2, 19, 23, 25
		MU2 MU3 MA1 MA8

USO	Área construida en el uso en m2 por predio	TIPO 3 Mayor a 4.000					
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000			
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (NO PERMITIDO – TIPO 3)	C	C	C 6			
			MU1 MU3	MU1 MU2 MU3			
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2

¹ "Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal y se dictan otras disposiciones"

² "Por la cual se adopta la tabla de equivalencias para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo de la Estructura Ecológica Principal del Decreto Distrital 626 de 2023"





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		MA3 MA7 MA8	MA3 MA7 MA8	MA3 MA7 MA8
		P	P	P
			MU3	MU2 MU3
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 9	C 4, 9 MU1 MU3	C 4, 9 MU1 MU2 MU3
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 11	C 11 MU1 MU3	C 11 MU1 MU2 MU3
	SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO)	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	MA3 MA6 MA7 MA8	MA3 MA6 MA7 MA8	MA3 MA6 MA7 MA8
	P	P	P
		MU3	MU2 MU3
INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
	R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
DOTACIONAL	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU) TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4...: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
2	El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo



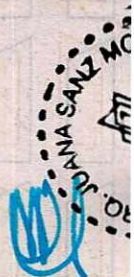


CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	<p>mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.</p> <p>2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.</p> <p>La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.</p> <p>Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.</p>
4	<p>Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".</p>
6	<p>De más de 4.000 m² y hasta 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.</p> <p>De más de 15.000 m², se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.</p>
9	<p>Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.</p>
11	<p>Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.</p>
13	<p>En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.</p>
17	<p>Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "<i>Sectores incompatibles con el uso residencial</i>", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.</p>
18	<p>Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.</p>
19	<p>Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.</p>
21	<p>Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.</p>
22	<p>No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.</p>
23	<p>No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "<i>Sectores incompatibles con el uso residencial</i>".</p>





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

25

En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.
En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, la expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia"*.

Este concepto se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio Constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ALEX CRISTIAN HINCON
REVISÓ: AYO EDISON MOJICA

